Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

der Schmitz-Hübsch Immobilien GbR, Bonn-Brühler-Str. 14, 53332 Bornheim,
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Gesellschaftsvertreter Herrn Elmar
Schmitz-Hübsch

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums für Merten zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 19.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.

Das Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Bereich zwischen Landesstraße 183, Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße eingeleitet. Jedoch erschien nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die kurzfristige Umsetzbarkeit eines Gesamt-bebauungsplanes - auch im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Nahversorgungszentrums - nicht möglich. Daher fasste der Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15 in drei Bereiche aufzuteilen, um sie unabhängig voneinander entwickeln zu können.

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Merten, Flur 13, Flurstück 217 im Bereich des Bebauungsplanbereiches Me 15.2 mit einer Größe von 29.848 m². Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist, die Umsetzung / Realisierung des Einkaufszentrums sicherzustellen.

§ 1

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 3 dieses Vertrages genannten Hochbauten und Stellplatzanlagen gem. den sich aus den §§ 2 - 18 ergebenden Vorgaben bis zum **31.12.2014**.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen bis zum **31.12.2014** fertig zu stellen.
- (3) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim bzw. den Landesbetrieb Straßenbau NRW über.
- (4) Die Betriebsführung für den Bereich Wasserversorgung und leitungsgebundene Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Bornheim ist der Gasversorgung Euskirchen (GVE), Münsterstraße 9, 53871 Euskirchen, übertragen worden. Soweit dieser Vertrag Regelungen trifft hinsichtlich der Verlegung der Wasserversorgungsleitung und des Abwasserkanals, ist an Stelle der **Stadt** sinngemäß die GVE zu beteiligen (z.B. Genehmigung der Planung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Abnahme, Gewährleistung).
- (5) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Me 15.2 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.

§ 2 Erschließung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 3 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu genehmigenden Ausführungsplanungen ergibt.
- (2) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erfolgen. Die Straßenbauarbeiten sind spätestens bis zur funktionsfähigen Herstellung der zu errichtenden Hochbauten abzuschließen.
- (3) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1 obliegenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die **Stadt** berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der **Investor** bis zum Ablauf dieser Frist die ihm aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** aus der gemäß §9 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhaben nach diesem Vertrag umfassen
- den Bau innerhalb des Nahversorgungszentrums mit Discountmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt und vier weiterer Fachmärkten,
 - die Herstellung eines Kreisverkehrs im Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) zur Erschließung des Planbereiches einschließlich Verlegung des Fuß- und Radweges, die Anpassung der Straßenbeleuchtung, der Beschilderung und Markierung, der Straßenentwässerung sowie des Grünstreifens nach Maßgabe der Ausführungsplanung,
 - die Herstellung eines Parkplatzes mit Beleuchtungsanlage,
 - den Bau mehrerer Lärmschutzwände entsprechend den schalltechnischen Aussagen des Gutachtens,
 - Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - Herstellung der erforderlichen Entwässerungsanlagen
 - Herstellung des Fuß- / Radweges zur Beethovenstraße.
- (2) Soweit sich die **Stadt** für die Prüfung der Erschließungsplanung eines Dritten bedient, sind die hierfür entstandenen Kosten in Höhe von maximal 1.000,- € vom **Investor** zu tragen.
- (3) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 4 Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der **Investor** ein mit der Stadt abgestimmtes Ingenieurbüro zu beauftragen.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der **Stadt** zu vergeben. Die Vergabebestimmungen der **Stadt** sind sinngemäß anzuwenden. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
- (3) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen.
- (4) Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Soweit die **Stadt** einen Dritten beauftragt, sind die hierfür entstehenden Kosten in Höhe von maximal 7.000,- € vom **Investor** zu tragen.

§ 5 Versorgungsanlagen

- (1) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekom-, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Anpassung der Straßenbeleuchtung hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** bei der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der **Stadt** drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der **Investor** hat im Einzelfall auf Verlangen der **Stadt** von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der **Investor** verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsgebiet (Bebauungsplangebiet und L 183) die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der **Investor** haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch den Landesbetrieb Straßenbau für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der **Investor** stellt die **Stadt** insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistungen/Anzeigepflicht

- (1) Der **Investor** übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt - abweichend von der VOB - fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mängelfreien unter § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen durch die **Stadt**.

- (3) Der **Investor** zeigt der **Stadt** die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die **Stadt** setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der **Stadt** und dem **Investor** gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den **Investor** zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die **Stadt** berechtigt, die Mängel auf Kosten des **Investor** beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000,- € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der **Investor** beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 8

Verwaltungsvereinbarung

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Träger der Straßenbaulast fordert im Hinblick auf die Arbeiten an der Landstraße den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen ihm und der **Stadt**. Der **Investor** verpflichtet sich zur sinngemäßen Übernahme aller Verpflichtungen und Kosten, die sich für die **Stadt** aus der Verwaltungsvereinbarung ergeben.

§ 9

Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der herzustellenden Erschließungsanlagen einschließlich Fußweg zur Beethovenstraße und der baulichen Lärmschutzmaßnahmen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 435.000,- €.
Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50.000,- € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des **Investors** ist die **Stadt** berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den **Investor** für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Nach Umsetzung der sich aus den §§ 13 und 14 dieses Vertrages ergebenden Pflanzmaßnahmen ist für die Dauer von 5 Jahren eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 9.000,- € vorzulegen.
- (5) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 10 Übereignung von Flächen

Der **Investor** verpflichtet sich, zu gegebener Zeit eine noch zu vermessende Teilfläche südlich der geplanten Einzelhandelseinrichtungen in einer Mindestbreite von 6,00 m zum Zwecke der Erschließung des geplanten Wohngebietes im Bebauungsplanbereich Me 15.3 zur Verfügung zu stellen. Die Fläche soll zu einem Festpreis von 80,- €/m² an die Stadt, bzw. an die Eigentümer der südlich gelegenen Wohnbauflächen übereignet werden.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird zugunsten der Stadt Bornheim oder eines von ihr bestimmten Dritten eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch aufgenommen.

§ 11 Entwässerung

Der **Investor** gewährleistet die ausreichende Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit der Stadt und dem Abwasserwerk. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

§ 12 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan Me 15.2 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1 - 3);
- b) die von der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu genehmigende Straßenplanung gemäß § 4 Abs. 1 incl. Kostenschätzung (Anlagen 4 und 5);
- c) die noch von der **Stadt** zu genehmigende Hochbauplanung des Ingenieurbüros (Anlagen 6 bis 8);
- d) die mit der Stadt abgestimmten Gestaltungspläne (Anlage 9a und 9b)
- e) die zwischen der **Stadt** und dem Landesbetrieb NRW abzuschließende Verwaltungsvereinbarung (Anlage 10),
- f) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlagen 11 und 12).

§ 13 Grün- und Freiflächen

Der **Investor** verpflichtet sich, die entsprechend wie im Gestaltungsplan (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) verorteten Bäume in der genannten Zahl (mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze) und am entsprechenden Standort zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der Herstellung der Baumbestecke und der Pflanzmaßnahmen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 90.000,- €.

Für den Fall einer Zuwiderhandlung ist die Stadt berechtigt, die entsprechenden Maßnahmen incl. Verwaltungskosten aus der Bürgschaftssumme zu bedienen.

§ 14 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der **Investor** verpflichtet sich daher, den Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 24.402 Punkten durch:

1. eine Pflanzung von Feldgehölzen auf der Parzelle 314, Flur 16 in der Gemarkung Merten (11.960 Bewertungspunkte) sowie durch
2. Anlage einer Streuobstwiese auf der Parzelle 98, Flur 6 in der Gemarkung Waldorf (12.442 Bewertungspunkte) herzustellen.

Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltbeauftragten der Stadt spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode.

Die Fläche und die erforderlichen Pflegefestsetzungen sind durch Grundbucheintrag zugunsten der Stadt zu sichern. Der Text des Grundbucheintrags ist mit der Stadt entsprechend abzustimmen.

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der Herstellung der Ausgleichsflächen und der Pflanzmaßnahmen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 90.000,- €.

Für den Fall einer Zuwiderhandlung ist die Stadt berechtigt, die entsprechenden Maßnahmen incl. Verwaltungskosten aus der Bürgschaftssumme zu bedienen.

§ 15 Schallschutz

Der **Investor** verpflichtet sich die entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten erforderlichen Schallschutzwände und sonstigen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wie im Plan dargestellt auf eigene Kosten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend BauGB § 9 (2) dürfen die Stellplätze erst dann genutzt werden, wenn die Bebauungen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände lückenlos hergestellt sind.

§15a Öffnungszeiten/Lieferzeiten

Der **Investor** verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 15.2 unter Hinweise aufgeführten Öffnungszeiten und Lieferzeiten wie folgt zu beschränken:

- Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7:00 und 20:00 Uhr.
- Die Anlieferung findet ausschließlich in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.

§ 16 Fußweg zur Kreuzstraße

Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, den außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden, aber für die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums erforderlichen Fußweg aus nördlicher Richtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Me 15.1 zu erwerben, durch Grunddienstbarkeit zu sichern, in Abstimmung mit der Stadt nach deren Baustandarts anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 17 Gestaltung der Baukörper

Der **Investor** verpflichtet sich, hinsichtlich der Gestaltung und Farbgebung der Fassaden sowie der Dachformen die Darstellungen in den Gestaltungsplänen der Dederichs Projektbau GmbH vom 29.06.2012 / 15.08.2012 zum Bebauungsplan Me 15.2 zugrunde zu legen. Die entsprechenden RAL-Farben sind mit der Stadt abzustimmen und in der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

§ 18 Werbeanlagen

Der **Investor** verpflichtet sich, die festgesetzten Werbetafel so zu installieren, dass die Höhe von 91,50 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten wird. Dies entspricht einer Höhe der Werbeanlage von rd. 9,0 m. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull). Die Breite der Werbetafel darf 2,0 m nicht überschreiten. In der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr darf die Lichtwerbungen nicht leuchten.

§ 19 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten, wenn die Stadt bzw. der Landesbetrieb Straßen NRW vorher Eigentümer der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen geworden sind. Mit der Wirksamkeit des Vertrages und der Vorlage der Bürgerschaft gemäß § 9 gilt die Erschließung als gesichert.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die **Stadt** und der **Investor** erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt geschlossen. Entschädigungs-/Schadensersatzleistungen sind auch für den Fall ausgeschlossen, dass der Rat dem Vertragsabschluss nicht zustimmt oder der Vertrag aus sonstigen Gründen nicht wirksam wird.

§ 20
Rechtsnachfolge

Der **Investor** kann sämtliche Verpflichtung aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung der **Stadt** an seinen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen. Der **Investor** wird von diesen Verpflichtungen erst frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat.

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Elmar Schmitz-Hübsch

.....
Erster Beigeordneter